

Bad Bentheim

# Luxuriöses Wohnen im Erdgeschoss mit Einliegerwohnung und modernster Ausstattung

*Número de propiedad: 25242037*



PRECIO DEL ALQUILER: 2.855 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 199,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25242037
Superficie habitable	ca. 199,85 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio del alquiler	2.855 EUR
Costes adicionales	200 EUR
Piso	Planta baja
Estado de la propiedad	a estrenar
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

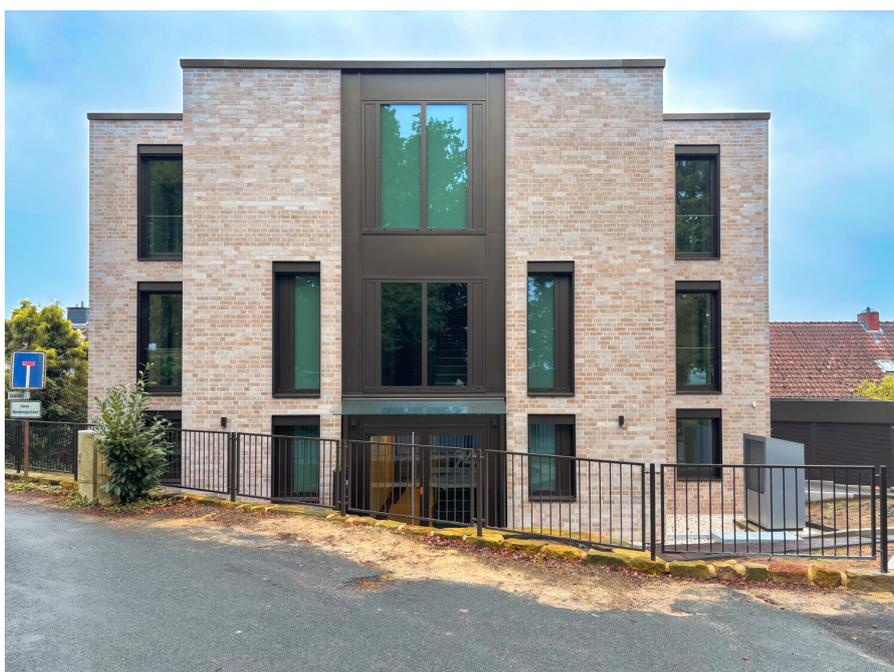
Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	27.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.09.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2024

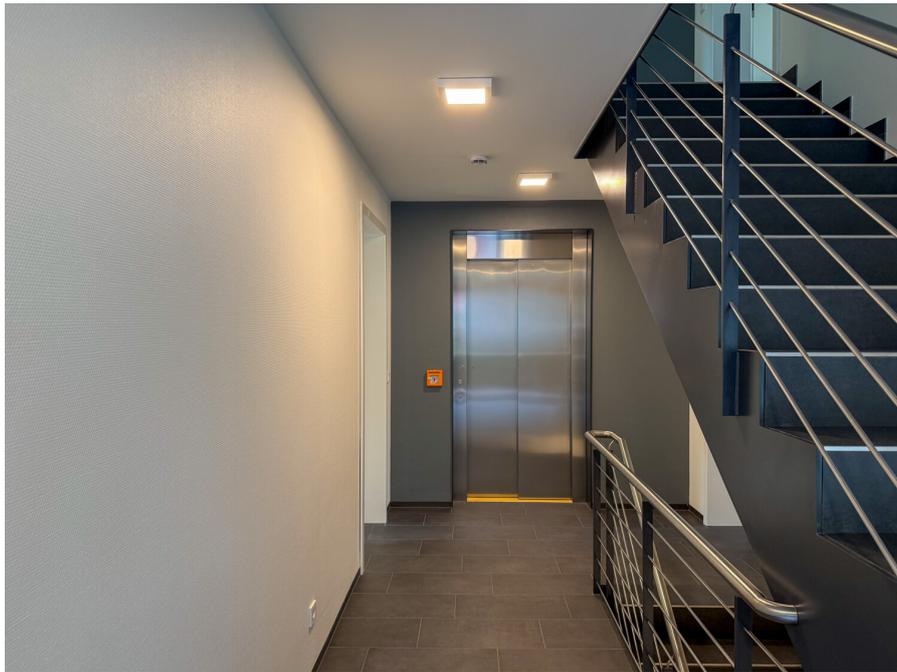
Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



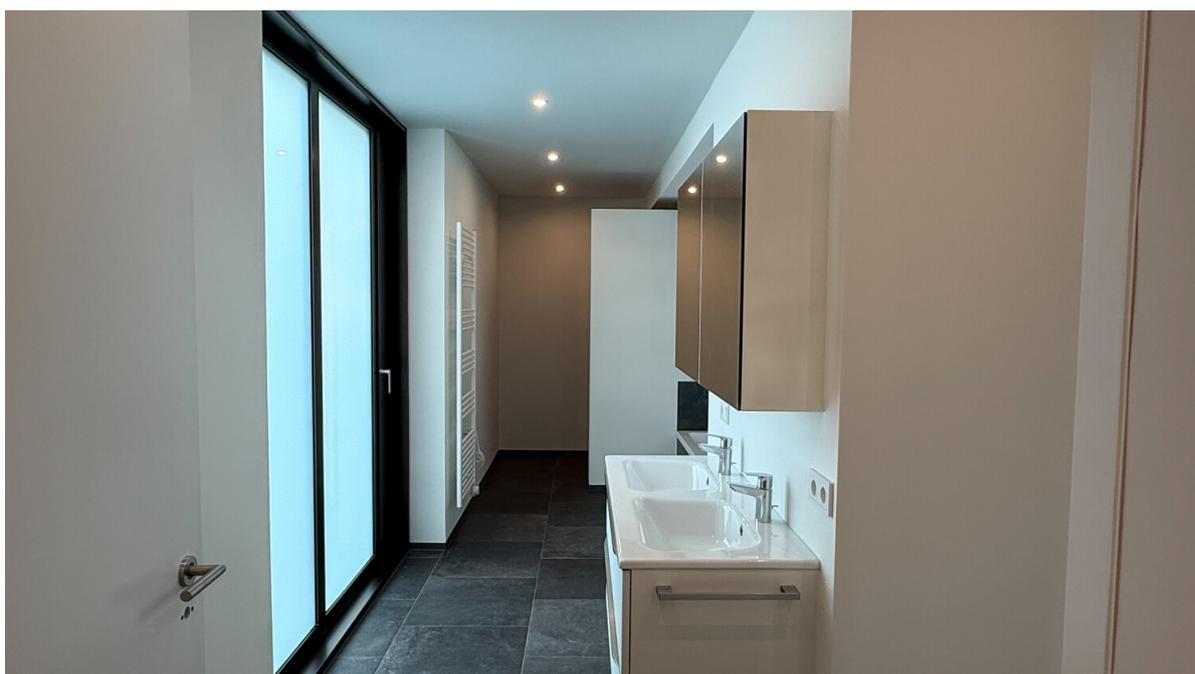
Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



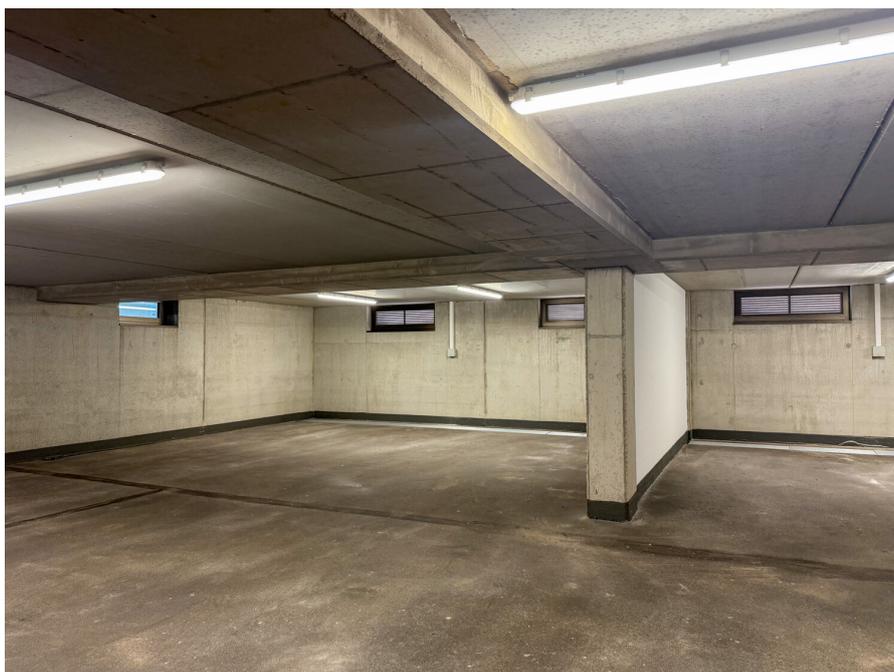
Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Una primera impresión

Diese exklusive Wohnkombination im Erdgeschoss bietet auf insgesamt 199,85m<sup>2</sup> ein einzigartiges Raumkonzept mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Die Wohnung besteht aus einer großzügigen Hauptwohnung mit rund 131m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem separaten, voll ausgestatteten Einliegerbereich mit weiteren 68m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind derzeit getrennt, eine bauliche Verbindung kann jedoch problemlos hergestellt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Arbeiten und Wohnen oder als separate Gästewohnung, z.B. für eine Pflegekraft.

Die Hauptwohnung beeindruckt mit zwei überdachten Balkonen – einer zur Südost-, der andere zur Südwestseite – mit insgesamt über 35m<sup>2</sup> Außenfläche, während der Einliegerbereich über einen eigenen, ebenfalls überdachten Balkon zur Ostseite verfügt. Jeder Balkon ist hochwertig ausgestattet mit hochwertigem Fliesenbelag, Wasser-, Strom- und TV-Anschluss. Im Inneren erwartet Sie eine Ausstattung auf höchstem Niveau: Helle Eiche-Dielen in den Wohn- und Schlafbereichen, großformatige Fliesen in den Küchen- und Nasszonen sowie hochwertige Bäder mit bodengleichen Duschen, Antirutschbeschichtung und zusätzlicher Kopfbrause. Die elegante Einbauküche mit Anti-Fingerprint-Oberflächen, Induktionskochfeld mit BORA-Abzug, Kühlschrank und Gefrierschrank ist ebenso enthalten wie stilvolle, maßgefertigte Badezimmereinrichtung. Im separaten Hauswirtschaftsraum bietet sich ausreichend Platz für Waschmaschine und Kondentrockner.

Die 3-fach verglasten SCHÜCO-Aluminiumfenster sind überwiegend bodentief und mit Sicherheitsverglasung, Sonnenschutzbeschichtung und elektrischen Speziallamellen zur Verdunkelung und Sonnenschutz ausgestattet. Elektrische Markisen mit Wind- und Regenwächtern sorgen für zusätzlichen Komfort. Die zentrale Schließanlage mit Not- und Gefahrenfunktion, der barrierefreie Zugang über die automatisierte Haustür, der Personenaufzug direkt bis zur Tiefgarage sowie ein privater Kellerraum mit über 6m<sup>2</sup> Fläche runden das Angebot ab. Dank Fußbodenheizung über Wärmepumpe, solarunterstützter Warmwasserbereitung und E-Mobilitätsoption in der Tiefgarage, die Sie mit Ihrem PKW bequem über den Autoaufzug erreichen, wohnen Sie hier nachhaltig und zukunftssicher. Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und Flexibilität – ein wahres Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten.

Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Todo sobre la ubicación

### Bad Bentheim Stadt

Bad Bentheim ist ein staatlich anerkannter Erholungs- und Kurort im Landkreis Grafschaft Bentheim, in Niedersachsen und an den Grenzen zu Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden. Die Wahrzeichen sind unter anderem das staatlich anerkannte Thermalsole- und Schwefelbad im Kurbad Bentheim und die Burg Bentheim.

Verkehrstechnisch hat dieser Ort eine sehr gute Anbindung durch das nahe gelegene Autobahnkreuz A 31 / A 30 und die Bahnstrecke Hannover - Amsterdam. Den internationalen Flughafen Münster Osnabrück erreicht man in ca. 50 Autominuten.

Bad Bentheim hat über 15.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: Banken, Ärzte, Apotheken und ein modernes Einkaufszentrum sind ausreichend vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Viele Rad- und Wanderwege zeichnen den Ort zu einem beliebten Ausflugs- und Erholungsgebiet aus.

In Bad Bentheim gibt es sowohl mehrere Kindergärten, als auch die Realschule und das Burggymnasium. Die Hauptschule befindet sich im 6km entfernten Gildehaus.

Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25242037 - 48455 Bad Bentheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Georg H. Pauling

---

Am Bismarckplatz 4b, 48455 Bad Bentheim

Tel.: +49 5922 - 99 47 81 0

E-Mail: [grafschaft.bentheim@von-poll.com](mailto:grafschaft.bentheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)